

Số 1382./STNMT-KHTCGĐ  
V/v Đề nghị đăng tin trên Cổng thông tin  
điện tử tỉnh Đắk Nông

Đắk Nông, ngày 10 tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Cổng thông tin điện tử tỉnh Đắk Nông

Ngày 04/7/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Công văn số 1343/STNMT-KHTCGĐ ngày 04/7/2019 về việc thẩm định dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông, đính kèm dự thảo Tờ trình về việc ban hành Quyết định của UBND tỉnh về ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông và dự thảo Quyết định ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Thực hiện theo quy định tại Điều 129 của Luật Ban hành Văn bản Quy phạm pháp luật năm 2015:

***Lấy ý kiến về dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh***

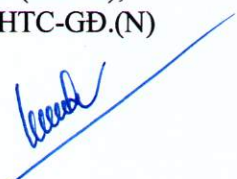
*Cơ quan chủ trì soạn thảo tổ chức lấy ý kiến đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của văn bản và các cơ quan, tổ chức có liên quan theo quy định tại Điều 120 của Luật này.*

Vậy, Tài nguyên và Môi trường gửi Công văn nêu trên đính kèm dự thảo Tờ trình về việc ban hành Quyết định của UBND tỉnh về ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông và dự thảo Quyết định ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông đến Trang thông tin điện tử tỉnh Đắk Nông. Kính đề nghị quý cơ quan đăng tải nội dung văn bản nêu trên lên trang thông tin điện tử tỉnh Đắk Nông để các tổ chức, cá nhân được biết và tham gia góp ý kiến.

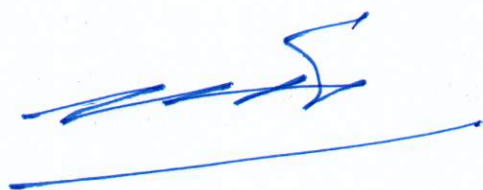
Rất mong nhận được sự quan tâm của quý cơ quan./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (để bc);
- Trang TT điện tử Sở TNMT; (đăng tải)
- GD, PGĐ Sở (đ/c Hà);
- Lưu: VT, KHTC-GĐ.(N)



**GIÁM ĐỐC**



**Đàm Quang Trung**

Số: ..... /TTr-STNMT

Đắk nông, ngày .... tháng .... năm 2019

**DỰ THẢO**

**TỜ TRÌNH**

**Về việc ban hành Quyết định của UBND tỉnh về ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông**

**Kính gửi:** Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan.

Thực hiện Thông báo kết luận kiểm tra số 09/TB-TCQLĐĐ ngày 04/07/2018 của Tổng cục Quản lý đất đai và ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại các văn bản: Thông báo số 740/TB-VPUBND ngày 07/08/2018 về Kết luận của Lãnh đạo UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 01/08/2018; Công văn số 4076/UBND-NN ngày 17/08/2018 về việc triển khai các nội dung khắc phục tồn tại hạn chế về thi hành Luật Đất đai; Công văn số 883/VPUBND-NN ngày 10/9/2018 của về việc xây dựng văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh; Công văn số 4343/UBND-KTKH ngày 04/09/2018 về việc tham mưu đề xuất quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông như sau:

**I. Sự cần thiết ban hành Quyết định**

**1. Cơ sở pháp lý**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá

tài sản; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 Quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày ngày 9 tháng 9 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa, bổ sung một số điều của nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư của Bộ Tài chính: số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất; thuê mặt nước; số 333/2016/TT-BTC ngày 16/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

## **2. Sự cần thiết ban hành văn bản**

Căn cứ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và khoản 3, khoản 6 Điều 21 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; để thực hiện hướng dẫn của Bộ Tư pháp tại Công văn số 3319/BTP-BTTP ngày 13/9/2017 về việc thi hành Luật đấu giá tài sản và thực hiện Thông báo kết luận kiểm tra số 09/TB-TCQLĐĐ ngày 04/07/2018 của Tổng cục Quản lý đất đai thi việc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh xây dựng Quyết định ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông là cần thiết và có cơ sở pháp lý.

## **II. Mục đích, quan điểm chỉ đạo**

### **1. Mục đích**

Nhằm thực hiện có hiệu quả tốt Luật Đất đai năm 2013, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan, đồng thời nâng cao trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông, qua đó góp phần nâng cao tính hiệu lực, hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước.

### **2. Quan điểm chỉ đạo**

Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông đảm bảo nguyên tắc, nội dung, trách nhiệm phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

### **III. Quá trình xây dựng dự thảo quyết định**

#### **1. Quá trình xây dựng**

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, Luật Đấu giá tài sản năm 2016, các Nghị định của Chính phủ, thông tư hướng dẫn thi hành; Thực hiện Thông báo kết luận kiểm tra số 09/TB-TCQLĐĐ ngày 04/07/2018 của Tổng cục Quản lý đất đai và ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại các văn bản: Thông báo số 740/TB-VPUBND ngày 07/08/2018 về Kết luận của Lãnh đạo UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 01/08/2018; Công văn số 4076/UBND-NN ngày 17/08/2018 về việc triển khai các nội dung khắc phục tồn tại hạn chế về thi hành Luật Đất đai; Công văn số 883/VPUBND-NN ngày 10/9/2018 của về việc xây dựng văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh; Công văn số 4343/UBND-KTKH ngày 04/09/2018 về việc tham mưu đề xuất quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất. Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ động Xây dựng dự thảo Quyết định này và đã hoàn thiện hồ sơ. Ngày 22/8/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 1662/STNMT-PCCS gửi các cơ quan, ban ngành và địa phương góp ý dự thảo quyết định, đồng thời đăng tải toàn bộ bản dự thảo trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường kể từ ngày 22/8/2018.

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến góp ý của các Sở ngành, UBMTTQ Việt Nam tỉnh Đắk Nông, UBND các huyện và thị xã Gia Nghĩa và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan. Ngày 14/9/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1838/STNMT-PCCS và các văn bản liên quan gửi Sở Tư pháp để thẩm định theo quy định.

Ngày 20/9/2018, Sở Tư pháp có Công văn số 957/STP-XDKTVB gửi Sở Tài nguyên và Môi trường. Theo đó, Sở Tư pháp có ý kiến: do dự thảo Quyết định này có tính chất phức tạp và quan trọng đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai, tài sản công và đấu giá tài sản ... nên dự thảo văn bản cần lấy ý kiến của các cơ quan Trung ương có liên quan trước khi xem xét, ban hành để đảm bảo tính pháp lý và khả thi cao (Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản và gửi bản dự thảo đến Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp để xin ý kiến). Đến nay, các cơ quan Trung ương đã có ý kiến cụ thể.

#### **2. Kết quả lấy ý kiến góp ý dự thảo Quyết định**

##### **a) Thống kê đơn vị góp ý**

- Số lượng đơn vị có văn bản góp ý về Sở Tài nguyên và Môi trường: 16 văn bản.
- Số lượng đơn vị không có văn bản góp ý: 5 đơn vị (Sở Tài chính, UBND các huyện: Đắk R'lấp, Đắk Song, Tuy Đức, Cư Jút và các đơn vị Trung tâm PTQĐ thuộc các huyện: Đắk R'lấp, Đắk Mil, Tuy Đức, Cư Jút, thị xã Gia Nghĩa).

- Số văn bản thống nhất với dự thảo quyết định: 16 văn bản.

- Số văn bản có ý kiến: 11 văn bản.

b) Những nội dung có nhiều ý kiến khác nhau:

- Ý kiến của các cơ quan Trung ương:

+ Tại Công văn số 371/BTNMT-PC ngày 22/01/2019 của Vụ Pháp chế Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến như sau: Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã quy định cụ thể về việc đấu giá quyền sử dụng đất, được áp dụng thống nhất trên phạm vi cả nước và không có nội dung giao thẩm quyền cho UBND cấp tỉnh ban hành quyết định quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Do đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị xem xét, cân nhắc việc ban hành văn bản nêu trên.

+ Tại Công văn số 15612/BTC-QLCS ngày 14/12/2018 của Cục Quản lý Công sản Bộ Tài chính đã có ý kiến như sau: Bộ Tài chính có ý kiến tại Điều 13 (xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt lại giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất) của bản dự thảo: Việc xác định giá khởi điểm được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 2, Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016; trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm, phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được quy định cụ thể tại Khoản 2 Điều 2, Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ; vì vậy, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy định nêu trên để hoàn thiện cho phù hợp.

+ Tại Công văn số 1182/BTTP-ĐGTS ngày 10/12/2018 của Cục Hỗ trợ Tư pháp của Bộ Tư pháp đã có ý kiến như sau:

(1). Về tổng quan, đề nghị rà soát dự thảo Quyết định đảm bảo phù hợp với Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản.

(2) Cục Hỗ trợ Tư pháp của Bộ Tư pháp đã có ý kiến tham gia một số nội dung liên quan tới các Điều 2, Khoản 5 Điều 5, Điều 7, điểm c Khoản 2 Điều 8, Điều 10, Khoản 4 Điều 14, Khoản 3 Điều 18 của bản dự thảo.

**- Ý kiến của Sở Tư pháp: Đối với nội dung dự thảo Quyết định cần nghiên cứu thêm**

+ Tại Công văn số 3319/BTP-BTTP ngày 13/9/2017 của Bộ Tư pháp về việc thi hành Luật đấu giá tài sản đã hướng dẫn: Thực hiện Quyết định số 410/QĐ-TTg ngày 04/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai Luật đấu giá tài sản, để góp phần triển khai thi hành Luật đấu giá tài sản có hiệu quả, đồng bộ, thống nhất, Bộ Tư pháp trân trọng đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tiếp tục quan tâm, chỉ đạo thực hiện một số công việc như sau:

**(1). Về Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất tại địa phương**

Thực hiện quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất và cho thuê đất, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) đã ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất tại địa phương.

Luật đấu giá tài sản có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2017 không có quy định về thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất tại địa phương cũng như không có quy định về hình thức Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Tuy nhiên, tại điểm a khoản 1 Điều 79 Luật đấu giá tài sản quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước về đấu giá tài sản tại địa phương có nhiệm vụ, quyền hạn tổ chức thi hành, tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đấu giá tài sản, chính sách phát triển nghề đấu giá tài sản. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 28 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 cũng có quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định biện pháp thi hành Hiến pháp, luật, văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp về phát triển kinh tế - xã hội, ngân sách, quốc phòng, an ninh ở địa phương.

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên, để đảm bảo hiệu quả công tác đấu giá tài sản nói chung, đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương có hiệu quả, góp phần tăng thu ngân sách cho địa phương, **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Tư pháp chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan thực hiện:**

a) **Báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc ban hành quyết định quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất tại địa phương đảm bảo phù hợp với tình hình thực tiễn hoạt động đấu giá tài sản tại địa phương.** Quyết định về đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương không ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất và không quy định về trình tự, thủ tục đấu giá của Luật đấu giá tài sản. Quyết định về đấu giá quyền sử dụng đất có thể quy định về quỹ đất được đấu giá, việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện đối với người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, phương án đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi trúng đấu giá, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất cho người trúng đấu giá và các nội dung khác không thuộc trình tự, thủ tục đấu giá, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật liên quan.

b) Chủ động, tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc rà soát, xử lý hoặc kiến nghị xử lý (đề xuất sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc ban hành mới) các văn bản quy phạm pháp luật bảo đảm phù hợp với quy định của Luật đấu giá tài sản, trong đó có Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất và gửi kết quả rà soát, xử lý hoặc kiến nghị xử lý về Bộ Tư pháp để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo Kế hoạch triển khai Luật đấu giá tài sản ban hành kèm theo Quyết định số 410/QĐ-TTg ngày 04/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ.

**(2). Về công tác kiểm tra, thanh tra đối với hoạt động đấu giá tài sản của các tổ chức đấu giá tài sản đăng ký hoạt động ở địa phương khác**

Luật đấu giá tài sản tại điểm g khoản 2 Điều 77, điểm e khoản 1 và khoản 2 Điều 79 quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Tư pháp trong việc kiểm tra, thanh tra

và xử lý vi phạm về tổ chức và hoạt động của tổ chức đấu giá tài sản trong phạm vi cả nước; nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Tư pháp giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đấu giá tài sản tại địa phương, trong đó có công tác kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá tài sản trong phạm vi địa phương theo thẩm quyền.

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên, Sở Tư pháp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá tài sản của các tổ chức đấu giá tài sản đăng ký hoạt động tại địa phương và hoạt động đấu giá tài sản diễn ra tại địa phương của các tổ chức đấu giá tài sản đăng ký hoạt động ở địa phương khác. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh thì kịp thời phản ánh về Bộ Tư pháp để có biện pháp xử lý phù hợp.

Theo đó, Sở Tư pháp đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu kỹ hướng dẫn nêu trên của Bộ Tư pháp và Thông báo Kết luận kiểm tra số 09/TB-TCQLĐĐ ngày 14/7/2018 của Tổng cục Quản lý đất đai để xây dựng dự thảo Quyết định phù hợp với định hướng của Trung ương và đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước tại địa phương, chẳng hạn: để khắc phục tình trạng thông đồng, đùm giã, “quân xanh, quân đỏ”, tiêu cực, sai phạm của các tổ chức, cá nhân (*được giao bán tài sản; được lựa chọn để điều hành bán; đăng ký mua...*) liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương thời gian qua làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự, gây thiệt hại, thất thu cho ngân sách nhà nước...

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan Trung ương và các cơ quan, đơn vị tại địa phương, ý kiến của Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát hoàn chỉnh dự thảo Tờ trình, Quyết định và Quy định.

#### **IV. Bố cục và nội dung cơ bản của dự thảo quy chế**

##### **1. Bố cục**

Dự thảo Quy định gồm có 04 Chương với 27 Điều được bố cục như sau:

1/ Chương I: Những quy định chung, quy định từ Điều 1 đến Điều 9.

Nội dung tại chương này quy định về đối tượng áp dụng, phạm vi điều chỉnh; các trường hợp được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá, quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất; quy định điều kiện về các thửa đất được tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; quy định hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt; điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất.

2/ Chương II: Trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, quy định từ Điều 10 đến Điều 19.

Nội dung tại chương này quy định từ việc chuẩn bị hồ sơ đến việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất gồm: lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt lại giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, giám sát cuộc đấu giá, xử lý các trường hợp đặc biệt, phê duyệt kết quả đấu giá

quyền sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

Tại Chương này, có một số thay đổi về trình tự tổ chức thực hiện so với Thông tư 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP để phù hợp với tình hình thực tế khi triển khai thực hiện, cụ thể:

a/ Theo các nội dung quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 10 Thông tư 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015, trình tự tổ chức thực hiện đấu giá:

- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định hồ sơ đấu giá trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền quyết định đấu giá, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá từng thửa đất
  - Xác định và phê duyệt giá khởi điểm từng thửa đất
  - Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá
  - Trình quyết định công nhận kết quả đấu giá, thông báo nghĩa vụ tài chính đối tượng trúng đấu giá
  - Cấp giấy và bàn giao đất tại thực địa cho đối tượng trúng đấu giá.

\* Tuy nhiên, Trình tự tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất như trên chưa phù hợp vì các thông tin nêu trong phương án chưa đầy đủ và chính xác do thời điểm lập phương án chưa thực hiện xác định giá khởi điểm.

Quá trình soạn thảo, các nội dung tại Chương II cũng đã quy định về trình tự tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, để đảm bảo công tác quản lý các khu đất đấu giá cũng như báo cáo các hoạt động liên quan công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị quy định, bổ sung trình tự tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

+ Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Thực hiện Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 31/12/2015 của Tỉnh ủy Đắk Nông ban hành Quy chế làm việc của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Đắk Nông Khóa XI, nhiệm kỳ 2015-2020. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 5,0 tỷ đồng trở lên, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phải lập hồ sơ đính kèm Tờ trình xin ý kiến Thường trực tỉnh ủy gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND tỉnh xem xét, xin ý kiến Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, để có cơ sở bán đấu giá quyền sử dụng đất khu đất nêu trên.

+ Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Cơ quan tổ chức đấu giá báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của từng thửa đất đấu giá và tổ chức họp thông qua Hội đồng Thẩm định giá. Trên cơ sở kết quả thẩm định giá, Hội đồng Thẩm định giá trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền xem xét quyết định giá.



+ Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định phê duyệt giá khởi điểm và các hồ sơ pháp lý liên quan khu đất đấu giá, Cơ quan tổ chức đấu giá lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho từng thửa đất và báo cáo Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt, Cơ quan tổ chức đấu giá ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định (Cơ quan tổ chức đấu giá và Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá sẽ thỏa thuận các nội dung liên quan trong hợp đồng bán đấu giá theo quy định, cụ thể: tiền đặt trước, hình thức đấu giá, thời gian nộp tiền trúng đấu giá, chi phí tổ chức cuộc bán đấu giá, thời gian bàn giao tài sản cho đối tượng trúng đấu giá... trước khi ký hợp đồng đồng bán đấu giá tài sản).

+ Trình quyết định công nhận kết quả đấu giá, thông báo nghĩa vụ tài chính đối tượng trúng đấu giá

+ Xử lý các trường hợp đặc biệt

+ Cấp giấy và bàn giao đất tại thực địa cho đối tượng trúng đấu giá

b/ Theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015: "Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá".

- Theo Khoản 4 Điều 24 Nghị định 46/2014/NĐ-CP : " a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo tiền thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan thuế, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo Thông báo; b) Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất, thuê mặt nước còn lại theo Thông báo"

Do đó, tại nội dung Điều 18 của bản Quy định. Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị quy định như sau: "1. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quy định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá. Thông báo nộp tiền gồm các nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP;

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước".

c/ Theo Khoản 3 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015: "Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định". Trong trường hợp này, Người trúng đấu giá thực hiện theo quy định trên để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy thì Cơ quan tổ chức đấu giá không thể báo cáo kết quả đấu giá cũng như không theo dõi được đối tượng trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Do đó, tại nội dung Khoản b, Điều 19 của Dự thảo Quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị như sau: "Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân: Trong trường hợp đặc biệt, tổ chức tín dụng nhận thế chấp tài sản quyền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá (hoặc được giao đất theo quy định tại Khoản

2, Khoản 3 Điều 16 Quy định này) thì sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, giữa tổ chức tín dụng và người trúng đấu giá (người được giao đất) làm hợp đồng cho vay, cam kết cụ thể về trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, thời điểm chuyển tiền vào Kho bạc nhà nước, đồng thời đơn vị tổ chức bán đấu giá gửi hồ sơ đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường để trình UBND cùng cấp ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày nhận được chứng từ tổ chức tín dụng chuyển tiền vào tài khoản Kho bạc nhà nước, Văn phòng Đăng ký đất đai chủ trì cùng với tổ chức tín dụng nhận thế chấp quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá (hoặc được giao đất) tổ chức làm thủ tục thế chấp và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức tín dụng nhận thế chấp; phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất trên thực địa.”

3/ Chương III: Xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo, quy định từ Điều 20 đến Điều 23

Nội dung tại chương này quy định từ việc xử lý vi phạm đối với người thực hiện đấu giá, xử lý đối với người tham gia đấu giá, xử lý vi phạm đối với tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan, giải quyết khiếu nại tố cáo. Quá trình thực hiện theo quy định của pháp Luật Đấu giá tài sản và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính và các quy định có liên quan.

4/ Chương IV: Tổ chức thực hiện, quy định từ Điều 24 đến Điều 27

Nội dung tại chương này quy định về trách nhiệm của cơ quan có trách nhiệm lập chế độ báo cáo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước, đơn vị liên quan; Việc sửa đổi, bổ sung và Điều khoản thi hành.

Trên đây là nội dung Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành Quyết định về ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông. Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định

*(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo quyết định của UBND tỉnh; (2) Dự thảo Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông đính kèm theo quyết định của UBND tỉnh)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu VT, KHTC-GĐ.

**GIÁM ĐỐC**

**Đàm Quang Trung**

Số: /2018/QĐ-UBND

Đắk Nông, ngày tháng năm 2019

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày ngày 9 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa, bổ sung một số điều của nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 qua Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất; thuê mặt nước;*

*Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 16/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: ...../TTTr-STNMT ngày ... tháng ... năm 2019,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành cấp tỉnh có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Gia Nghĩa và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Báo Đắk Nông;
- Đài PT-TH Đắk Nông;
- Lưu: VT, NN

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trương Thanh Tùng**

**QUY ĐỊNH**

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất  
hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2019/QĐ-UBND ngày tháng năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông)*

**Chương I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định một số nội dung về việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai năm 2013 (gọi chung là đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Những nội dung không quy định tại Quy định này được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Cơ quan quản lý nhà nước về đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các tổ chức đấu giá tài sản, tổ chức đấu giá tài sản quyền sử dụng đất và Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất là tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất là tổ chức có chức năng đấu giá tài sản theo quy định của luật về đấu giá tài sản và quy định của pháp luật khác có liên quan hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập theo quy định của pháp luật.

**Điều 4. Các trường hợp được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá**

Thực hiện theo Điều 118, Luật Đất đai 2013, cụ thể như sau:

1. Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
2. Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
3. Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
4. Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
5. Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

6. Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

7. Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;

8. Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

#### **Điều 5. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất**

Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1, Điều 64 của Luật Đất đai; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điều a, b, c và d, Khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai.

2. Đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu Nhà nước.

3. Đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại Điều b và Điều c, Khoản 1 Điều 8 của Luật Đất đai được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

5. Tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà pháp luật quy định bán hoặc cho thuê phải thông qua đấu giá theo quy định của pháp luật đất đai.

#### **Điều 6. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (đấu giá quyền sử dụng đất toàn bộ khu đất) phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp có thẩm quyền đã được phê duyệt; có bản vẽ chỉ giới đường đỏ và văn bản thông tin hạ tầng kỹ thuật; văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. Đối với lô (thửa) đất (khu đất) được quy hoạch xây dựng với chức năng hỗn hợp thì phải có quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500;

b) Đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản đó thuộc sở hữu Nhà nước;

c) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại đô thị, nông thôn:

a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đã hoàn thành xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật;

c) Có quy hoạch chi tiết liên quan đến khu đất, lô (thửa) đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 7. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt**

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được thành lập để thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với đất để thực hiện dự án có giá trị lớn khi giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ thửa đất tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 300 tỷ đồng trở lên;

b) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã thuộc địa bàn miền núi cách trung tâm tỉnh lỵ từ 60 km trở lên mà tại địa bàn huyện nơi giao đất, cho thuê đất không có tổ chức có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

c) Trường hợp không thuê được tổ chức thực hiện đấu giá chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật để thực hiện việc đấu giá.

2. Thành phần của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT- BTP.

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp nào quyết định thành lập, sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân cấp đó hoặc con dấu của đơn vị được ủy quyền theo quyết định thành lập Hội đồng đấu giá.

### **Điều 8. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đối tượng được tham gia đấu giá là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân (sau đây gọi tắt là người tham gia đấu giá) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai năm 2013;

2. Đối tượng được tham gia đấu giá thuộc đối tượng quy định điểm a, c, d, đ, e khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013;

3. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, thuê đất có nhu cầu sử dụng đất và đủ điều kiện để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

a) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất;

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư:

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên;

- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác;

Tùy theo dự án, trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất quy định thêm điều kiện nhà đầu tư phải nộp một khoản tiền bảo đảm đầu tư vào tài khoản của Sở Tài chính tỉnh Đắk Nông mở tại ngân hàng thương mại trước khi tham gia đấu giá. Khoản tiền này được hoàn trả lại cho người trúng đấu giá như việc hoàn trả tiền ký quỹ bảo đảm thực

hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của UBND tỉnh. Khi nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá, căn cứ mức tiền phải nộp trong phương án đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá thông báo cho nhà đầu tư.

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

d) Đối với hộ gia đình, cá nhân phải có đủ điều kiện về khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật. Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thửa) làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần điều kiện này.

đ) Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai (02) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

e) Thời điểm thẩm định các điều kiện quy định tại Điều này được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất ít nhất 5 ngày. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá có thể mời các đơn vị liên quan để tổ chức thẩm định các điều kiện cho phù hợp.

## 2. Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản, thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của các thành viên Hội đồng đấu giá và của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp xác định giá khởi điểm; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp xác định giá khởi điểm;

c) Người có thẩm quyền quyết định bán tài sản; người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá tài sản để đấu giá;

d) Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

đ) Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

e) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước theo quy định tại Khoản 1, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

## **Điều 9. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia; đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

3. Hình thức đấu giá: Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (người có tài sản) thỏa thuận với Tổ chức đấu giá tài sản lựa chọn một trong



các hình thức đấu giá theo quy định tại Khoản 1, Điều 40 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 để tiến hành cuộc đấu giá.

## **Chương II**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 10. Lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất về việc đấu giá quỹ đất hiện có của các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp xin ý kiến Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, thửa đất (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) và các tài sản có giá trị từ 5,0 tỷ đồng trở lên, đồng thời chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 5 của Quy định này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

2. Nội dung của phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp. Về phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá: Được thực hiện theo Luật Đấu thầu bằng hình thức đấu thầu rộng rãi, chỉ định thầu, giao thầu hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt theo quy định; Lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

#### 3. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được lập, cơ quan có thẩm quyền trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt theo chấp thuận chủ trương và phân cấp phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

#### **Điều 11. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất**

Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp.

#### **Điều 12. Thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Thẩm quyền Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; dự án do Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp tỉnh làm chủ đầu tư;

b) Dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điều 59, Luật Đất đai năm 2013;

c) Giao đất, cho thuê đất khi Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại; xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu Nhà nước do UBND tỉnh quản lý.

2. Thẩm quyền Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất các trường hợp ngoài quy định tại khoản 1 Điều này và đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh trước khi quyết định.

### 3. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá;

c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất được quyết định đấu giá;

d) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

### **Điều 13. Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt lại giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất**

#### 1. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

a) Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần được xác định giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được giao hoặc cho thuê của thửa đất đấu giá; không được thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm;

b) Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để cho thuê đất trả tiền hàng năm là đơn giá thuê đất được tính bằng giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền thuê đất theo mục đích sử dụng cho thuê của thửa đất đấu giá (nhưng không thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm) nhân (x) với tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất hiện hành do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định;

c) Căn cứ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Tài chính thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) theo quy định pháp luật để trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

## 2. Thẩm quyền xác định giá khởi điểm và phê duyệt giá khởi điểm:

### a) Đối với quỹ đất đấu giá thuộc cấp tỉnh quản lý:

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích thu tiền sử dụng đất của lô đất, thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh phương án giá đất gửi Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh do Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng thẩm định thực hiện thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

- Sở Tài chính có trách nhiệm xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của lô đất, thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng và đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

### b) Đối với quỹ đất đấu giá thuộc cấp huyện quản lý:

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất gửi về cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Tài chính để tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị xã (gọi tắt là Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện) hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm theo quy định tại Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, cụ thể như sau:

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích thu tiền sử dụng đất của lô đất, thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên và hoàn chỉnh phương án giá đất gửi Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của lô đất, thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng và đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm gửi về Sở Tài chính tiến hành thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;

## 3. Hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm có:

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của cơ quan được giao chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất: 01 bản chính;

b) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

c) Hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất,...): 01 bản sao;

d) Hồ sơ về tài sản gắn liền với đất đấu giá (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai): 01 bản sao;

đ) Quyết định giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê): 01 bản sao.

Các bản sao phải có dấu và chữ ký của người có thẩm quyền của cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất. Cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ.

Căn cứ hồ sơ trình của cơ quan Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Hồ sơ đề nghị xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm có:

Trường hợp đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần mà thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên hoặc trường hợp vị trí thửa đất đấu giá chưa được quy định giá chi tiết trong bảng giá đất thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (hoặc thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất) tổ chức điều tra, khảo sát xây dựng phương án giá khởi điểm kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm theo quy định tại Điều 4 và 5, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, gửi hồ sơ xác định giá khởi điểm đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 2 và 8 Điều này. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất (02 bộ) gồm:

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất (bản sao);

c) Dự thảo phương án giá khởi điểm hoặc Chứng thư định giá khởi điểm (đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá khởi điểm) và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá;

d) Phiếu khảo sát thị trường, thu thập thông tin về các bất động sản ở cùng khu vực có đặc điểm tương tự với thửa đất cần xác định giá khởi điểm; Sơ đồ vị trí điều tra thông tin về thửa đất hoặc bất động sản để so sánh.

đ) Bản sao các tài liệu (nếu có): Quyết định thu hồi đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất; Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Quyết định phê duyệt quy hoạch, kèm theo bản đồ phân lô chi tiết khu đất và các văn bản pháp lý khác có liên quan;

e) Hồ sơ về tài sản gắn liền với đất đấu giá (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai);

5. Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 2 và 8 Điều này thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch và các phòng, ban có liên quan cấp huyện trình hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính để thẩm định Phương án giá khởi điểm và lập thủ tục hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

6. Giá khởi điểm quy định tại Khoản 2 và 8 Điều này thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh thì trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch kiểm tra, đề xuất Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản thống nhất, đính kèm theo 02 (hai) bộ hồ sơ quy định tại Khoản 4 Điều này gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, lập thủ tục trình thẩm định.

Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ về xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra phương án giá đất cụ thể của thửa đất, khu đất đấu giá, lập thủ tục gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, hồ sơ (01 bộ) gồm có:

- a) Dự thảo Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá;
- b) Dự thảo phương án giá khởi điểm;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;
- d) Chứng thư định giá khởi điểm, kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm (đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá khởi điểm).
- đ) Bản sao Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và các văn bản pháp lý có liên quan đến thửa đất được đấu giá (nếu có).
- e) Ý kiến Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất. Đối với trường hợp các lô đất, thửa đất, khu đất đấu giá (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 5,0 tỷ đồng trở lên.

Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh (do Sở Tài chính làm cơ quan thường trực) tổ chức thẩm định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá và gửi văn bản thẩm định về Sở Tài nguyên và Môi trường (02 bản chính).

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện nội dung Phương án giá khởi điểm và lập thủ tục hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

7. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trong Khu công nghiệp, Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao được thực hiện như sau:

a) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm (không phân biệt giá trị thửa đất) thì giá khởi điểm là giá đất cụ thể do Khu công nghiệp, Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phê duyệt sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Tài chính. Sở Tài chính có ý kiến bằng văn bản về giá khởi điểm trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban Quản lý Khu công nghiệp, Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

b) Trường hợp đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất ; đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

Đối với thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên và trường hợp vị trí thửa đất đấu giá chưa được quy định giá chi tiết trong bảng giá đất thì Ban Quản lý Khu công nghiệp, Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao chỉ đạo đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (hoặc thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất) khảo sát, xây dựng phương án giá khởi điểm và Ban Quản lý Khu công nghiệp, Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao có văn bản thống nhất đề xuất, đính kèm theo 02 (hai) bộ hồ sơ quy định tại Khoản 4 Điều này gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, lập thủ tục trình thẩm định.

Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do Ban Quản lý Khu công nghiệp, Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá, gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo đúng trình tự, thủ tục và nội dung quy định tại Khoản 4 Điều này.

Đối với thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng thì giá khởi điểm là giá đất cụ thể do Ban Quản lý Khu công nghiệp, Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và có văn bản đề xuất, đính kèm theo 02 (hai) bộ hồ sơ quy định tại Khoản 4 Điều này chuyển đến, Sở Tài chính xác định giá khởi điểm theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

#### 8. Xác định lại giá khởi điểm:

##### a) Các trường hợp xác định lại giá khởi điểm:

Trường hợp thửa đất đã đăng tin, thông báo bán đấu giá lần thứ nhất mà không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá hoặc trường hợp bán đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm cao thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị cấp có thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm để tổ chức lại cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

Trước thời điểm tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm theo dõi kết quả trúng đấu giá của các lần tổ chức đấu giá trước đó trong cùng một dự án hoặc giá đất chuyển nhượng phổ biến thực tế trên thị trường tại khu vực lân cận, nếu giá đất có biến động tăng trên 20% so với giá khởi điểm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải có văn bản đề nghị cấp có thẩm quyền điều chỉnh lại giá khởi điểm trước khi tổ chức đấu giá.

##### b) Thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm:

Đối với cấp tỉnh: Trường hợp các lô đất, thửa đất, khu đất đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm cao, vi phạm quy chế đấu giá về hành vi thông đồng, dàn xếp kết quả đấu giá hoặc người trúng đấu giá bỏ không nộp tiền sử dụng đất, cho

thuê đất thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc xác định lại giá khởi điểm để tổ chức đấu giá lại theo quy định.

Đối với cấp huyện: Trường hợp các lô đất, thửa đất, khu đất đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm cao, vi phạm quy định đấu giá về hành vi thông đồng, dàn xếp kết quả đấu giá hoặc người trúng đấu giá bỏ không nộp tiền sử dụng đất, cho thuê đất thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản gửi phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính - Kế hoạch để tham mưu Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc xác định lại giá khởi điểm để tổ chức đấu giá lại theo quy định.

c) Nguyên tắc, trình tự, thủ tục xác định lại giá khởi điểm và thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm được thực hiện tương tự như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

9. Phương pháp xác định, thẩm quyền xác định và trình tự thủ tục xác định giá khởi điểm được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Đấu giá tài sản năm 2016, các văn bản của cơ quan Nhà nước cấp trên và Quyết định của UBND tỉnh.

#### **Điều 14. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Sau khi có quyết định của người có thẩm quyền về việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Nội dung thông báo theo quy định tại khoản 2 Điều 56 Luật đấu giá tài sản.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ hồ sơ tham gia tổ chức đấu giá của tổ chức đấu giá tài sản, các tiêu chí quy định tại khoản 4 Điều 56 Luật đấu giá tài sản để lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về việc lựa chọn.

3. Trường hợp hết thời gian mời tham gia đấu giá mà chỉ có một đơn vị đăng ký tham gia tổ chức đấu giá thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định chỉ định tổ chức đấu giá đã đăng ký tham gia (nếu đơn vị đó đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

4. Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Hợp đồng này phải tuân thủ quy định pháp luật đất đai, pháp luật về dân sự và pháp luật về đấu giá tài sản.

5. Thủ lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định hiện hành.

#### **Điều 15. Giám sát cuộc đấu giá**

Đơn vị được cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tham mưu cho UBND cùng cấp thành lập Tổ giám sát gồm đại diện các cơ quan: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công an cùng cấp, UBND cấp xã, phường nơi có đất đấu giá tham dự và giám sát cuộc đấu giá.

## **Điều 16. Xử lý các trường hợp đặc biệt**

1. Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

2. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Điểm a, b, c, d, e, g, h Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất 02 lần nhưng không thành thì Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân huyện, thành phố (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất, giá thực hiện giao đất, cho thuê đất được xác định là giá khởi điểm của phiên đấu giá lần 02.

3. Đối với những lô đất thuộc khu vực nông thôn đã đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất bàn giao hồ sơ về đất đai và quỹ đất lại cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để quản lý, xem xét đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giá đất để tiếp tục đấu giá hoặc thực hiện các thủ tục trình Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp có thẩm quyền xem xét quyết định giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

## **Điều 17. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

## **Điều 18. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Áp dụng theo Khoản 1, Điều 13 của Thông tư 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/05/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường-Bộ Tư pháp: Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quy định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá. Thông báo nộp tiền gồm các nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước.

3. Quy định kết quả trúng đấu giá sẽ bị hủy trong trường hợp sau:



Đối tượng trúng đấu giá không nộp đủ số tiền trúng đấu giá đợt 1 theo quy định, kết quả đấu giá sẽ bị hủy và không được hoàn trả khoản tiền đã đặt trước khi tham gia đấu giá. Trường hợp đối tượng trúng đấu giá không nộp đủ số tiền trúng đấu giá đợt 2 theo quy định của Cơ quan tổ chức đấu giá, kết quả trúng đấu giá sẽ bị hủy và đối tượng trúng đấu giá sẽ không được hoàn trả lại khoản tiền đã đặt trước khi tham gia đấu giá. Quyền và nghĩa vụ của Đối tượng trúng đấu giá được thực hiện theo quy định pháp luật về dân sự và quy định của pháp luật có liên quan.

### **Điều 19. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

a) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 14 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTPT.

b) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân: Trong trường hợp đặc biệt, tổ chức tín dụng nhận thế chấp tài sản quyền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá (hoặc được giao đất theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 16 Quy định này) thì sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, giữa tổ chức tín dụng và người trúng đấu giá (người được giao đất) làm hợp đồng cho vay, cam kết cụ thể về trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, thời điểm chuyển tiền vào Kho bạc nhà nước, đồng thời đơn vị tổ chức bán đấu giá gửi hồ sơ đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường để trình UBND cùng cấp ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày nhận được chứng từ tổ chức tín dụng chuyển tiền vào tài khoản Kho bạc nhà nước, Văn phòng Đăng ký đất đai chủ trì cùng với tổ chức tín dụng nhận thế chấp quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá (hoặc được giao đất) tổ chức làm thủ tục thế chấp và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức tín dụng nhận thế chấp; phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

## **Chương III**

### **XỬ LÝ VI PHẠM VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI TỔ CÁO**

#### **Điều 20. Xử lý vi phạm đối với người thực hiện đấu giá**

Cán bộ, công chức, viên chức trong đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, khi tham gia thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất mà không hoàn thành nhiệm vụ được giao, có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, thông đồng để đìu giá đấu, môi giới cho người tham gia đấu giá hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định về đấu giá gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành thì tùy theo mức độ và tính chất vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 21. Xử lý đối với người tham gia đấu giá**

Người tham gia đấu giá tài sản vi phạm các quy định tại Khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản quy định khác của pháp luật có liên quan thì tùy theo tính chất và mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

**Điều 22. Xử lý vi phạm đối với tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan**

Thực hiện theo quy định của pháp Luật Đấu giá tài sản và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính và các quy định có liên quan.

### **Điều 23. Giải quyết khiếu nại, tố cáo**

a) Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá được giải quyết theo đúng quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo; pháp luật về đất đai; pháp luật về đấu giá và các văn bản pháp luật có liên quan.

b) Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, tố cáo, khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ số tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 24. Chế độ báo cáo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

Định kỳ 6 tháng và hàng năm, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất về Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương.

#### **Điều 25. Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước, đơn vị liên quan**

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định; tổ chức thực hiện hoặc lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất lập phương án xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Cung cấp các thông tin, tài liệu liên quan đến thửa đất bán đấu giá cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời cử đại diện tham dự cuộc đấu giá do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức;

c) Phối hợp với các cơ quan có liên quan trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá, giải quyết biến động tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá và xử lý các trường hợp vi phạm trong cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đấu giá tài sản để áp dụng trong cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giới thiệu cho khách hàng biết các thửa đất bán đấu giá, hướng dẫn thủ tục khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan để xác nhận về các đối tượng được tham gia đấu giá và các đối tượng không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 8 Quy định này;

d) Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; bàn giao kết quả đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã:

a) Tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt giá khởi điểm, phê duyệt lại giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền tại Quy định này;

b) Chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn cấp huyện thực hiện việc kiểm tra, phê duyệt phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá hoặc đề xuất giá khởi điểm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tổ chức thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá theo thẩm quyền tại Quy định này;

c) Phối hợp với các Sở, ngành có liên quan xử lý các trường hợp vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo trong đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng mục đích, đúng thời hạn và theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

e) Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) định kỳ 06 tháng một lần về tình hình và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, những tồn tại, vướng mắc phát sinh và những đề xuất giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện. Định kỳ 06 tháng một lần báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Tài chính) về nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương.

#### 4. Các sở, ban, ngành

##### a) Sở Tài nguyên và Môi trường

- Tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các huyện, thị xã để đấu giá và kiểm tra việc thực hiện;

- Phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan tham mưu xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền;

- Tổ chức thẩm định phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh);

- Hướng dẫn, giải đáp các vướng mắc liên quan đến đấu giá trong lĩnh vực đất đai;

- Hướng dẫn Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã thực hiện công tác có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất ở địa phương và hoàn thành hồ sơ về đất đai theo quy định của pháp luật;

- Theo dõi, phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra, giám sát việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

- Phối hợp với Sở Tư pháp hướng dẫn UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện đúng Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế, các Sở, ngành có liên quan và địa phương kiểm tra phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá do Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất, lập hồ sơ, thủ tục gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo thẩm quyền tại Quy định này;

b) Sở Tư pháp

- Thông báo danh sách các đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;  
- Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá cho các đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

- Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động bán đấu giá theo thẩm quyền;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ban, ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

- Định kỳ hàng năm (trước ngày 31/12) báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện Quy định.

c) Sở Tài chính

- Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, có trách nhiệm phối hợp thẩm định phương án giá đất cụ thể theo đúng trình tự, thủ tục và thời gian quy định của Hội đồng;

- Phối hợp với các sở ban ngành có liên quan xác định giá khởi điểm trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (trong trường hợp giá khởi điểm do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định) để làm cơ sở thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất;

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, lập danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn tỉnh;

- Hướng dẫn việc tạm ứng, hoàn trả và thanh quyết toán các khoản ứng từ quỹ phát triển đất để có kinh phí thực hiện công tác thu hồi đất, quản lý và chi phí đấu giá quyền sử dụng đất;

- Hướng dẫn chủ đầu tư nộp tiền và xác nhận nộp tiền bảo đảm đầu tư (trong trường hợp dự án áp dụng điều kiện nộp tiền bảo đảm đầu tư), nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước và quy định tại Quyết định này;

- Hướng dẫn, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện, đơn vị, tổ chức có liên quan quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật;

- Kiểm tra, giám sát việc nộp tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá; đồng thời phối hợp các sở ban ngành liên quan đề xuất hướng xử lý các trường hợp vi phạm quy định về đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phối hợp với Cục thuế theo dõi đơn đốc việc thu nộp tiền từ đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm Quy định về nộp tiền sử dụng đất;

- Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh huy động và bố trí nguồn vốn từ Quỹ phát triển đất để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

d. Sở Xây dựng:

- Thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo thẩm quyền, trình UBND tỉnh phê duyệt để làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất;

- Cung cấp và chấp thuận thông tin về quy hoạch - kiến trúc (sự phù hợp quy hoạch, mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ...) khu đất đấu giá theo quy định;

- Chỉ đạo việc kiểm tra, giám sát công tác thực hiện quy hoạch kiến trúc được duyệt và xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền;

- Chủ trì tổ chức thẩm định dự án đầu tư xây dựng theo thẩm quyền được quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng.

**d. Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

- Hướng dẫn, hỗ trợ nhà đầu tư thực hiện thủ tục đăng ký giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo Luật Đầu tư sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất (nếu nhà đầu tư có nhu cầu) theo đúng khoản 4, Điều 36 Luật Đầu tư.

- Phối hợp với Sở Tài chính xây dựng kế hoạch vốn hàng năm để cho vay, ứng trước phục vụ giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng trước khi đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

**e. Cục thuế tỉnh:**

Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan hướng dẫn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác của người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

**5. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức khác có liên quan:**

Căn cứ vào nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện Quy định này và các quy định của pháp luật liên quan về bán đấu giá tài sản. Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức trong tỉnh trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm phối hợp thực hiện tốt việc giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

**Điều 26. Việc sửa đổi, bổ sung**

Quá trình tổ chức thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, hoặc có phát sinh các vấn đề mới, các cơ quan, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Tư pháp để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

**Điều 27. Điều khoản thi hành**

Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành cấp tỉnh có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Gia Nghĩa và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có gì vướng mắc báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trương Thanh Tùng**